

# Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø 2023/40, 24.05.2023

Forslag til "Detaljregulering for Oskleiva - Månefjellet" - 1. gangs behandling

---

## Fra saksfremlegget:

Deler av planområdet ligger i et område avsatt til **grønnstruktur i kommuneplanen**. Det er **fare for presedensvirkning** og vanskeligheter i forhold til prinsippet om likebehandling.

Kommunedirektøren finner det riktig å gjenta sitt hovedstandpunkt i denne saken, dvs. at det ikke bør åpnes for bebyggelse i området som er avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen. Det er flere grunner til dette:

Å tillate boligutbygging i et område som er avsatt til grønnstruktur **strider mot nylig vedtatt kommuneplans arealdel**. Kommuneplanen ble vedtatt så sent som 16.02.2023. Førrige kommuneplan, som var gjeldende plangrunnlag da forespørselssaken ble fremmet og arbeidet med Detaljregulering for Oskleiva-Månefjellet startet opp, hadde **tilsvarende arealformål**. Det tillegges for ordens skyld at kommunedirektøren er klar over at forslagsstillers henvendelse om å ta området inn i kommuneplanen ikke ble konkret behandlet i kommuneplanprosessen.

Å starte på noe som kan bli en **stykkevis nedbygging av grønnstrukturen** i sentrumsområdet er vanskelig å forsvare.

For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at **arealet som er regulert til friområde** i Reguleringsplan for Knausene trolig **er mindre** enn det som fremkommer i saksfremstillingen i forespørselssaken. Forslagsstiller har påpekt at den gamle planen er lagt feil inn i kommunens kartløsning. Det er **uansett kommuneplanens grønnstrukturformål som er gjeldende formål i dette området, da kommuneplanen gjelder** foran reguleringsplanen **ved motstrid**.

---

Knausene lå ikke inne som friområde (eller friluftsområde) i kommuneplanens arealdel vedtatt i **2003**.



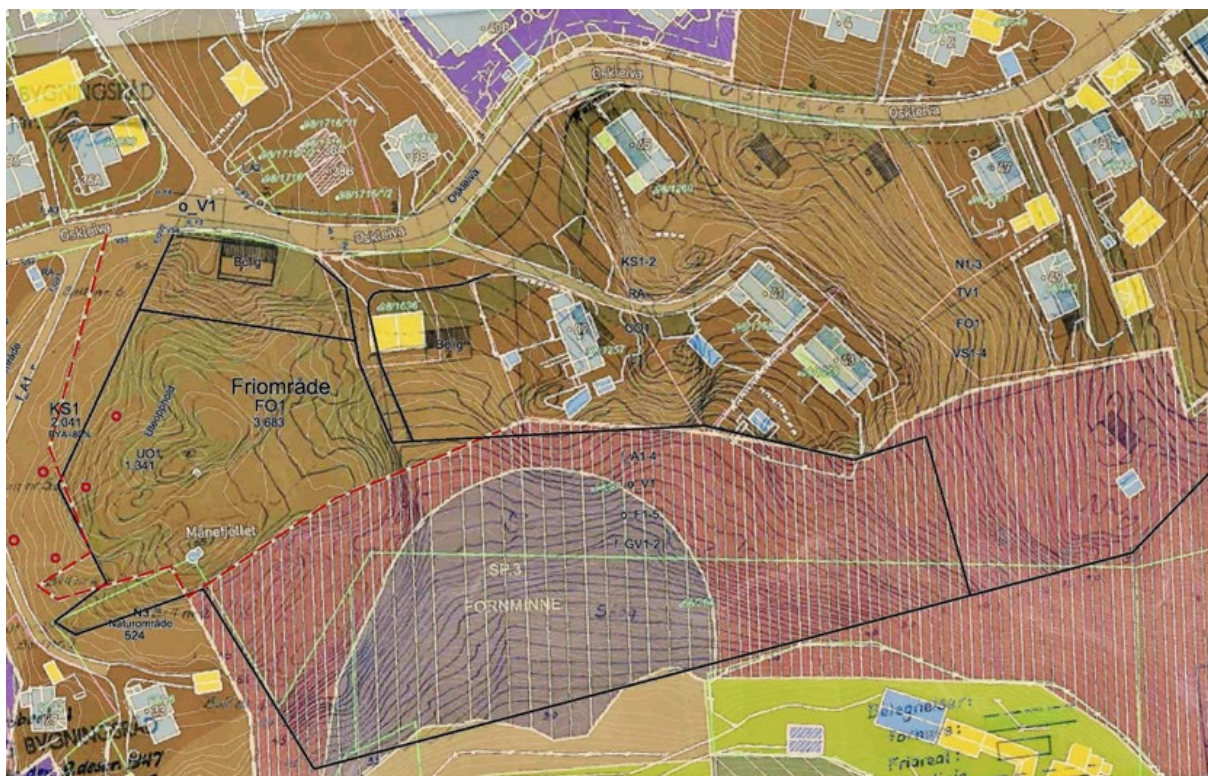
Det ble lagt inn et større grønnstruktur-areal i ny arealdel **2011** (H-390 er fareområde atomreaktor), fra Tistedal, som ender på Månefjellet.

Eksisterende reguleringsplaner ble lagt til grunn for avgrensning mellom arealformålene – herunder Knausene. Det har i ettertid vist seg at denne reguleringsplanen – som inneholder friområde og boligområde – ble scannet og lagt inn feil.



G-530 Knausene, 9. desember 1947, mangler bestemmelser.

Denne eldre og fortsatt gjeldende reguleringsplanen har blitt digitalisert feil/ forskjøvet da den i sin tid ble lagt inn i kommunens digitale planbase.



Rød stiplet linje (i vestre bildekant) viser feildigitalisering, og sort heltrukket linje viser korrekt digitalisering. Det anses som en **særlig grunn**, at grunnlaget for formåls grensene i 2011 (som ble videreført i 2023) ikke var korrekt. I særlig grad når dette rent faktisk angår avgrensningen mot BK1. Dette sammenfaller også med



denne aktuelle skråningens fysiske beskaffenhet; En bratt fjellskrent som ikke er egnet for lek og opphold.

Dette avviket utgjør en særlig grunn, slik at det rent faktisk **ikke skapes presedens**, som vil kunne sette i gang en stykkevis nedbygging av grønnstrukturen i sentrumsområdet.

## Kommunedirektørens innstilling:

1 Avstanden mellom bebyggelsen i BK1 og Oskleiva økes.

2a Mer konkrete krav til estetikk i felt BK1

2b Sikre oppdeling av volumene og sprang i fasader i tråd med illustrasjonsprosjektet

2c Synliggjøre hva man kan oppnå med reduksjon i høyder på deler av bebyggelsen

3 Bebyggelsen i felt BK2 omarbeides for å ta mer hensyn til omgivelsene. Dette kan skje ..... som en bedre tilpasning til bebyggelsen det planlegges for i felt BK1.

4 Uteområdenes plassering og anvendelighet kvalitetssikres. Felt UTE2 bør utgå. Det arbeides for å finne en bedre løsning for evt. manglende uteområder.

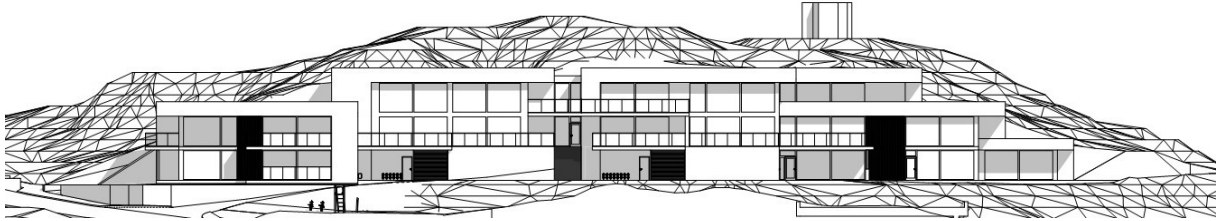
### Tiltakshavers vurdering/ forslag:

1. I urbane strøk er det ikke uvanlig å ligge ganske tett på gate og fortau med bebyggelsen. Dette vil i så fall også kjøpere være klar over på forhånd. Illustrert bebyggelse til reguleringsplanen er ikke et ferdig prosjekt klar for byggemelding. Bokkvalitet (støy og innsyn) vil vektlegges. Imidlertid er det et ønske om at ny bebyggelse skal knytte seg til Oskleiva, og ikke fjerne seg fra den. Byggegrensen har ikke bestemmelse om at fasadeliv skal legges i den, Det er en maksimal ytre begrensning.



Dessuten ligger stueveggen i illustrasjonsprosjektet godt inntrukket bak terrasse og takoverdekning – det kan derfor på illustrasjonsplanen se ut som hushjørnet ligger nærmere veien enn det egentlig gjør.

2. a og b. Tillegg til § 5.1, Funksjons- og kvalitetskrav BK1: «Bebyggelsen skal ha oppdeling av volum og sprang i fasader som sikrer variert og spennende arkitektonisk karakter. Bebyggelsen skal ha et moderne uttrykk, som gjenspeiler tidens formspråk.»  
c. Dette er allerede lagt til grunn i prosjektet – se fasadeoppriss av illustrert bebyggelse på BK1.



3. Materialbruk kopiert fra BK1 til BK2.



Illustrert bebyggelse har samme formspråk og uttrykk. Her også vist med samme materialbruk.

Illustrasjonsprosjektet kan endres til slikt utseende i planbeskrivelsen.



4. Fjerning av mulighet for uteopphold i en overgangssone mellom friområdet og BK1, samt forbud mot takterrasse på den sentrale bebyggelsen, kombinert med sterk begrensning av byggeområde BK1 (et minimum), gjør det nødvendig med supplerende MUA-områder (uteopphold) for å sikre kommuneplanens bestemmelser. Det er valgt et begrenset område (UTE2) på 175 m<sup>2</sup> som verken kan benyttes til friluftsliv/ utsikt, eller adkomst til utsiktspunktet/ friområdet på Månefjellet. Dett vil bli skjermet med vegetasjon (VS3).







Forslag til ny bebyggelse lagt inn på kart med terrenglinjer og eksisterende bebyggelse.

Med henblikk på bebyggelsens orientering er det ingen klar struktur i området, slik det for eksempel er i en kvadratur i et bysentrum.

I det illustrerte prosjektet er topografi og terrengfall (terrengtilpasning), utsikt og bokvalitet, og at BK1 og 2 fremstår som ett prosjekt betydelig vektlagt, mer enn å eventuelt følge Oskleivas stedlige vegkant. Det er her viktig å ta med i betraktning at den illustrerte bebyggelsen ligger noe over Oskleiva, og ikke inntil fortauskant. Hadde man plassert bebyggelsen i fortauskant (noe som i praksis er svært krevende for flermannsboliger med et slikt terrengfall), kunne det vært naturlig å vurdere å følge denne for BK2s vedkommende. Dette ville i så fall ha vært en helt annen type prosjekt.



Eksisterende ubebodde bygning på BK2 ville sannsynligvis ikke blitt godkjent oppført etter dagens regler, lovverk, retningslinjer og byggeskikk, spesielt i forhold til det nærmest totale fravær av terrengtilpasning og hensyn.